

Nicht genehmigte bauliche Veränderungen

Autor: Rechtsanwältin Julia Fierlinger, LL.M. (USC) - Veröffentlicht 25.03.2019 06:19 - (2211 Zugriffe)



Ein Artikel der Wiki to Yes Fachbeiträge

Die Vornahme baulicher Umgestaltungen gehört zu den praxisrelevantesten, aber oftmals auch streitträchtigsten Angelegenheiten in Wohnungseigentümergeinschaften. Viele Wohnungseigentümer haben im Laufe der Zeit das Bedürfnis, ihr Eigentum baulich umzugestalten, um es bspw. an neue Lebensumstände anzupassen oder den Wohnkomfort zu erhöhen. Schließlich „gehört“ es ja ihnen, ist dabei häufig die Denkweise. Wer jedoch bauliche Veränderungen ohne die erforderliche Zustimmung der (beeinträchtigten) anderen Eigentümer vornimmt, sieht sich u. U. einem Rückbauverlangen ausgesetzt, das regelmäßig auch Aussicht auf Erfolg hat.

Unter baulichen Veränderungen sind Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum zu verstehen, die über eine ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen und zu einer auf Dauer angelegten Umgestaltung des Gemeinschaftseigentums führen. Eine Umgestaltung kann sowohl in der kompletten oder teilweisen Hinzufügung, als auch in der kompletten oder teilweisen Entfernung eines Gebäudeteils, einer Anlage oder einer Einrichtung zu sehen sein (bspw. Errichtung oder Abriss eines Anbaus, Errichtung oder Abriss eines Kaminofens, Errichtung oder Abriss einer Terrassenüberdachung).

Möchte ein Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung vornehmen, bedarf er hierzu gemäß §§ 22 Abs. 1, 14 Nr. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) der Zustimmung aller Eigentümer, die durch bauliche Veränderung nachteilig betroffen sind. Als Nachteil i. S. d. § 14 Nr. 1 WEG gilt grundsätzlich jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung durch eine bauliche Veränderung, durch die die übrigen Wohnungseigentümer in vermeidbarer Weise tatsächlich benachteiligt werden. Nach inzwischen herrschender Meinung gelten als Nachteil insbesondere die

Beeinträchtigung der konstruktiven Stabilität und Sicherheit der gemeinschaftlichen Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen, Veränderungen der architektonischen Gestaltung und des optischen Gesamteindrucks der Wohnanlage sowie Änderungen der Zweckbestimmung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Nimmt ein Wohnungseigentümer eine die anderen Eigentümer beeinträchtigende bauliche Veränderung vor, die weder durch einen Beschluss noch durch eine Vereinbarung gedeckt ist, gesteht die ständige Rechtsprechung den nachteilig betroffenen Eigentümern regelmäßig einen Beseitigungsanspruch gemäß § 1004 BGB zu. Der Beseitigungsanspruch kann sich dabei gleichzeitig auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes richten, wenn nur dadurch die durch die bauliche Veränderung hervorgerufenen Beeinträchtigungen beseitigt werden können.

Der Rückbau einer baulichen Veränderung kann mit sehr hohen Kosten für den umgestaltenden Wohnungseigentümer verbunden sein. Dem Beseitigungsanspruch der anderen Eigentümer kann der Einwand eines Rechtsmissbrauchs zudem nicht allein deswegen entgegengehalten werden, weil die Beseitigung der baulichen Veränderung und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands erheblichen finanziellen Aufwand erfordert und daher wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Wird der Wohnungseigentümer gerichtlich in Anspruch genommen und unterliegt er im Prozess, kommen zu den Rückbaukosten noch Gerichts- und Rechtsanwaltskosten hinzu. Der Wohnungseigentümer, dem an einem Erhalt seiner baulichen Veränderung gelegen ist, sollte daher eine gütliche Einigung mit den anderen Eigentümern anstreben. Eine Mediation kann hierfür eine effiziente und wirtschaftliche günstige Lösung sein.

von Rechtsanwältin Julia Fierlinger, LL.M. (USC)

Bornheim und Partner Rechtsanwälte, Esplanade 39, 20354 Hamburg